



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: Povrv-3438/2023-12

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu toga suda Marku Duku, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja B M D d.o.o., Dobrodolska 13a, Sesvete, OIB: 79273112873, zastupan po punomoćniku Matiji Jukiću, odvjetniku u Zagrebu, protiv tuženika Stjepana Turčića, Čulinečka 27, OIB: 38419991563, zastupan po Domagoju Vukušiću, odvjetniku, radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 6. svibnja 2026. godine u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, dana 29. svibnja 2026.

p r e s u d i o j e

Ukida se platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi u rješenju o ovrsi javne bilježnice Suzane Serde Pavlović poslovni broj Ovr-49738/23 od 25/09/2023. godine.

Nalaže se tužitelju isplatiti tuženiku troškove ovog postupka u visini od € 937,50, u roku od 15 dana.

O b r a z l o ž e n j e

U ovom postupku podnesen je prijedlog za ovrhu temeljem vjerodostojne isprave, u kojem je navedeno kako tuženik duguje ovrhovoditeljima (sada tužiteljima) temeljem izvoda iz poslovnih knjiga, a koji se iznos odnosi na neplaćena sredstva zajedničke pričuve za stambeni prostor u Zagrebu, Vinogradska cesta 18, a u odnosu na što je doneseno pobijano rješenje o ovrsi, pobliže naznačeno u izreci ove presude.

Tuženik u prigovoru na navedeno rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave navodi da pobija isto u cijelosti, što se tiče visine, i prigovor pasivne i aktivne legitimacije.

U tijeku dokaznog postupka izvršen je uvid u sve isprave u spisu.

Druge dokaze sud nije izvodio budući da stranke nisu imale daljnjih dokaznih prijedloga, sukladno čl. 7. st. 1. i čl. 219. st. 1. Zakona o parničnom postupku («Narodne novine» 53/91, 91/92, 112/99, 117/03, 88/05, 02/07 i 84/08 – dalje: ZPP).

Valja reći, da je temeljem odredbe čl. 219.st.1. ZPP-a, svaka stranka dužna iznijeti činjenice i predložiti dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili pobija navode i dokaze suprotne strane, što znači da svaka stranka treba dokazivati istinitost tvrdnje o postojanju činjenica koje su za nju povoljne pa u situaciji kada stranka nije podastrla sudu dovoljno adekvatnih dokaza kojom se utvrđuje činjenica na koju se ista poziva u svoju korist sud izvodi zaključak da ta činjenica nije dokazana te da navedena tvrdnja nije točna.

Ocjenjujući izvedene dokaze sud je kao vjerodostojne prihvatio sve isprave koje su pročitane i u koje je izvršen uvid na glavnoj raspravi, s time da je dokaznu snagu istih cijenio dovodeći ih u vezu s drugim dokazima, te odredbama zakona.

Temeljem tako provedenog dokaznog postupka, a cijeneći svaki dokaz za sebe i sve dokaze u njihovoj ukupnosti sukladno čl. 8. ZPP-a, sud je odlučio kao u izreci ove presude u smislu odredbe čl. 451. st. 3. ZPP-a.

Potraživanje tužitelja u ovoj pravnoj stvari odnosi se na neplaćena sredstva zajedničke pričuve za stambeni prostor u Zagrebu, Čulinečka 27, a za koju tužitelj tvrdi da je vlasništvu tuženika.

Međutim, u spisu za tko nešto nema podataka.

Odredbom čl. 119. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, propisano je da se vlasništvo stječe upisom u zemljišnoj knjizi temeljem pravnog posla, odlukom suda ili druge vlasti, i zakonom (čl. 114). formalno, dakle je osnovan prigovor tuženika o promašenoj pasivnoj legitimaciji u konkretnom slučaju, jer tužitelj nije prezentirao drugačije podatke.

U konkretnom slučaju, tužbeni zahtjev se odnosi na neplaćenu zajedničku pričuvu za razdoblje prosinac 2021. – siječanj 2023.god., za razdoblje u kojemu zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor tuženika nije uopće bila etažirana, odnosno radi se o zgradi u kojoj vrijednost posebnih dijelova još nije utvrđena u smislu odredbe čl. 66. st. 1. u vezi sa čl. 72. st. 1 ZV-a.

Odredbom čl. 374. st. 1. ZV-a i završnih odredbi propisano je da se odredbama te glave uređuju međusobni odnosi suvlasnika dok oni svoje odnose ne urede sukladno odredbama glave 4. trećeg dijela ZV-a, a st. 2. iste odredbe propisano je da se, iznimno, na suvlasničke odnose uređene u glavi 3. prijelaznih i završih odredaba ZV-a primjenjuju odredbe čl. 91. i 92. glave 4. trećeg dijela.

Odredbom čl. 381. ZV-a propisano je da dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova nekretnine udio vlasnika posebnog dijela nekretnine u troškovima upravljanja odredit će se na način da visina udjela odgovara udjelu korisne površine stana ili druge samostalne prostorije koja je u njegovu vlasništvu, prema zbroju korisnih površina svih stanova i drugih samostalnih prostorija u nekretnini. Odredbom čl. 374. izrijekom je isključena (uz iznimku čl. 91. i 92.) primjena odredaba 3. dijela glave 4. ZV, pa se dakle neprimjenjivanje odnosi i na odredbe čl. 88. i 89. ZVDSP, a koja odredba čl. 89. ZV-a omogućuje suvlasnicima odrediti drugačiji ključ raspodjele troškova zajedničke pričuve.

Prema odredbi čl. 375. ZV-a odluke koje proizlaze iz međuvlasničkog ugovora obvezuju sve suvlasnike ako je ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovine vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine. Međutim, samo one odluke koje nisu u protivnosti s kogentnim zakonskim odredbama koje propisuju kriterije za plaćanje zajedničke pričuve, u konkretnom slučaju kriterije kada se radi o neetažiranoj zgradi, a za koji je slučaj čl. 381. ZV-a utvrđen način utvrđivanja sudjelovanja suvlasnika u troškovima u upravljanju.

Dakle u situaciji kada zagrada nije etažirana nema mjesta utvrđivanja obveze vlasnika poslovnih prostora da plaćaju zajedničku pričuvu uz veći korekcijski koeficijent u odnosu na vlasnike stanova, jer je to u suprotnosti s odredbom čl. 381. ZV-a kojom je propisano da će se u prijelaznom razdoblju dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova nekretnine udio vlasnika posebnog dijela nekretnine u troškovima upravljanja odrediti će se na način da visina udjela odgovara udjelu korisne površine stana ili druge samostalne prostorije koja je u njegovu vlasništvu, prema zbroju korisnih površina svih stanova i drugih samostalnih prostorija u nekretnini. Naveden pravni stav zauzet je u odluci Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-III/68/2006 od 18.6.2008 što pravilno argumentira tuženik

Osim toga, temeljem međuvlasničkog ugovora predstavnik suvlasnika navedene stambene zgrade u Zagrebu-Dubrava, Čulinečka 27 je s tvrtkom BMD d.o.o., ovdje tužiteljem sklopio ugovor o upravljanju stambenom zgradom Čulinečka 27, Zagreb-Dubrava dana 02. rujna 2013.

Suvlasnici navedene stambene zgrade su nakon toga sklopili I. Aneks Međuvlasničkog ugovora (nadalje- Aneks) između Suvlasnika stambene zgrade Čulinečka 27, Zagreb-Dubrava s popisom i potpisima suvlasnika od 10. srpnja 2018., a koji Aneks tuženik nije potpisao.

Navedenim aneksom čl. 6. međuvlasničkog ugovora nije mijenjan, čl. 6. međuvlasničkog ugovora ugovoreno je da se površina pojedinog stana stavi u odnos sveukupne površine stanova u stambenoj zgradi korigiran za koeficijente korekcije kako slijedi i to za stambeni prostor koeficijent 1,00, a poslovni prostor koeficijent 1,25. Navedeni čl. 6. Međuvlasničkog ugovora je tim u suprotnosti sa ranije navedenim čl. 381 ZV-a, kako to pravilno argumentira tuženik, odnosno kriteriji za obračun visine suvlasničkog udjela za plaćanje pričuve nisu ugovoreni ostalim odredbama međuvlasničkog ugovora to iznos visine pričuve koju bi trebao plaćati tuženik nije određen. Posljedično, isti su ništetni kako to pravilno argumentira tuženik, a niti je tuženik vlasnik predmetnog poslovnog odnosa – drugačije nije niti dokazano, to je zahtjev tužitelja u cijelosti neosnovan.

Slijedom nađenoga, valjalo je odlučiti sukladno odredbi čl. 451. st. 3 ZPP-a i odlučiti kao u izreci ove odluke.

Tuženiku je valjalo dosuditi trošak parničnog postupka (čl. 154. ZPP-a), i to za: trošak prigovora, 2 podneska i 2 ročišta, ukupno 5 radnji po 75 bodova, što uz vrijednost PDV-t 25% € 937,50.

Što se tiče zatraženog troška koji se odnosi na zastupanje po punomoćniku tužitelja na prethodnom ročištu za objavu presude, isti nije dosuđen; naime, sukladno odredbi

čl. 164. st. 3. ZPP-a, zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka stranka je dužna podnijeti najkasnije do završetka raspravljanja, a takvim zahtjevom mogu se tražiti samo troškovi nastali do završetka raspravljanja - navedenim zahtjevom se ne mogu tražiti budući i neizvjesni troškovi postupka koji do tog trenutka nisu nastupili, a kakav trošak predstavlja i trošak za zastupanje po punomoćniku na ročištu za objavu presude, jer u trenutku zaključenja glavne rasprave nije bilo izvjesno da li će taj trošak nastati odnosno da li će na navedeno ročište punomoćnik tužitelja uopće pristupiti - odnosno tužitelj je tražio trošak unaprijed za radnju koja u trenutku traženja uopće još nije nastala, što nije predviđeno a niti dopušteno sukladno odredbama ZPP-a) - *stav viših sudova, primjerice Gž-2019/16, ŽS Rijeka.*

Osim toga, uspostavljam e- oglasne ploče na ovom sudu, dolazak punomoćnika na ročište nije neophodan te bi samo stvarao novi nepotrebn trošak postupka, s čime je tužitelj upoznat (ili bi moralo biti) s obzirom da ima profesionalnog punomoćnika - odvjetnika.

U Zagrebu, dana 29. svibnja 2026.

Sudac:
Marko Duk

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba Županijskom sudu, u roku od 15 dana, sukladno Zakonu o parničnom postupku. Žalba se podnosi putem ovoga suda, pismeno u 3 primjerka.

DNA

1. pun. tužitelja uz nalog za plaćanje sudske pristojbe na presudu u iznosu od €84
2. tuženiku

Broj zapisa: **9-30888-bcee9**

Kontrolni broj: **0d525-3afc1-05a61**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.